



K OBJEKTU *PODUNAJSKÉ BISKUPICE*, na Závodnej ulici, parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
xxxxxxxx; k.ú. Podunajské Biskupice.

Dňa 15.02.2024 bolo vydané pod č. MAGS OUIC 47867/2024-88786 vrátenie podanie žiadosti o vydanie záväzného stanoviska k investičnej činnosti ako podkladu pre dodatočné stavebné povolenie stavby: „SO 01 – PRÍSTAVBA PENZIÓNU, SO 02 – OBJEKT DROBNEJ VÝROBY“, novostavba, parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Podunajské Biskupice, Bratislava II. K žiadosti bola priložená projektová dokumentácia spracovaná: Ing. arch. Juraj Duška, autorizovaný architekt 1820 AA, dátum spracovania dokumentácie: 10/2023.

Dňa 04.04.2024 bola predložená nová žiadosť o vydanie záväzného stanoviska. K žiadosti je priložená totožná projektová dokumentácia ako pri predchádzajúcom podaní.

**Predmetom posudzovania** je samostatný objekt a zmena dokončenej stavby, ktoré boli zrealizované bez stavebného povolenia. Jedná sa o objekt drobnej výroby – SO 02 o prístavbu objektu penziónu – SO 01, ktoré sú riešené v rámci jedného územia. Objekt SO 01 je jednopodlažný s celkovými rozmermi 11,65 x 4,76 m, zastrešený je pultovou strechou s výškou hrebeňa na kóte + 3,730 m nad úrovňou podlahy na kóte ± 0,000 m. Objekt má funkciu drobnej výroby, bez bližšej špecifikácie. Objekt SO 02 je prístavbou k existujúcemu objektu. Pôvodný objekt, ktorý má slúžiť ako prechodné ubytovanie – penzión má 2 nadzemné podlažia, pričom prístavba, ktorá je jednopodlažná plní funkciu zimnej záhrady. Celkové rozmery prístavby sú 3,0 x 6,6 m, je zastrešená pultovou strechou s výškou hrebeňa na kóte + 3,182 m od úrovne podlahy ± 0,000 m.

Dopravný prístup je zabezpečený z miestnej cesty Závodná ulica. Nároky na statickú dopravu sú zabezpečené v počte 2 státi mimo riešeného územia.

**Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii** (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

- výmera záujmového územia:	<b>613,00 m<sup>2</sup></b>
o plocha pozemku vo vlastníctve:	485,00 m <sup>2</sup>
o časť parcely č. xxxxxxxx – nájomná plocha:	128,00 m <sup>2</sup>
- zastavaná plocha spolu:	<b>140,25 m<sup>2</sup></b>
o zastavaná plocha penzión:	65,00 m <sup>2</sup>
o zastavaná plocha prístavba penziónu:	19,80 m <sup>2</sup>
o zastavaná plocha objekt drobnej výroby:	55,45 m <sup>2</sup>
- podlažná plocha nadzemných podlaží spolu:	<b>205,25 m<sup>2</sup></b>
o podlažná plocha penzión:	130,00 m <sup>2</sup>
o podlažná plocha prístavba penziónu:	19,80 m <sup>2</sup>
o podlažná plocha objekt drobnej výroby:	55,45 m <sup>2</sup>
- zeleň na teréne:	<b>384,09 m<sup>2</sup></b>
- spevnené plochy:	<b>88,66 m<sup>2</sup></b>
- počet podlaží PP/NP:	<b>0/1, 0/2</b>
- počet parkovacích miest spolu:	<b>2</b>

**Posúdenie zrealizovanej stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07 a 08** (ďalej len „ÚPN“). Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Podunajské Biskupice**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu**, číslo funkcie **201**, **rozvojové územie**, kód **F**
- ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENÉ, **ostatná ochranná a izolačná zeleň**, číslo funkcie **1130**, **stabilizované územie** (parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx)

### Intenzita využitia územia:

Časť územia je definovaná ako **stabilizované územie**. Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie.

Ostatní časť je súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**. Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu **pre vonkajšie mesto** - regulačný kód F:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
F	1,4	201	OV celomestského a nadmestského významu	zástavba mestského typu - centrotvorná	0,35	0,20
				areály stredných škôl	0,35	0,35
				zástavba mestského typu - polyfunkcia	0,28	0,35
				<b>rozvoľnená zástavba OV</b>	<b>0,23</b>	<b>0,25</b>

### Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

#### - z hľadiska funkčného využitia:

##### Objekt SO 01 - Prístavba penziónu:

- podľa dostupných informácií je pôvodná stavba vedená ako záhradný dom – budova pre šport a rekreačné účely;
- vo funkčnej ploche občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu sú stavby na individuálnu rekreáciu **neprípustným spôsobom využitia funkčnej plochy**;
- predmetom predloženej projektovej dokumentácie je zrealizovaná prístavba k penziónu, pričom zmenu účelu využitia ani inú zmenu v rámci dispozície nerieši;
- deklarováný typologický druh - penzión nezodpovedá dispozičnému riešeniu stavby;
- upozorňujeme, že v objekte penzión (prechodného ubytovania) nie sú zakreslené prevádzkové priestory dispozične prislúchajúce takémuto zariadeniu (sklady prádla, zázemie pre upratovačky/chyžné, spoločenské priestory a pod.);

##### objekt SO 02 - Objekt drobnej výroby:

- je **prípustným spôsobom využitia funkčnej plochy** občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu **v obmedzenom rozsahu**, pričom je potrebné preukázať prevládajúci spôsob využitia funkčnej plochy;
- účel objektu ani jeho prevádzkové nároky nie sú bližšie špecifikované;
- vo funkčnej ploche ostatná ochranná a izolačná zeleň sú odstavné státi a parkoviská a ostatné pevné plochy, rovnako ako zeleň prípustným spôsobom využitia funkčnej plochy v obmedzenom rozsahu;

#### - z hľadiska intenzity využitia záujmového územia:

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie celkom	intenzita využitia stanovená v ÚPN
- záujmové územie celkom:	<b>613,00 m<sup>2</sup></b>		
- zastavaná plocha:	<b>140,25 m<sup>2</sup></b>	<b>IZP = 0,228</b>	<b>IZP<sub>max</sub> = 0,23</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>205,25 m<sup>2</sup></b>	<b>IPP = 0,335</b>	<b>IPP<sub>max</sub> = 1,4</b>
- započítateľná zeleň:	<b>384,09 m<sup>2</sup></b>	<b>KZ = 0,627</b>	<b>KZ<sub>nim</sub> = 0,25</b>

- zrealizovaná stavba **dodržiava** stanovené záväzné regulatívy vo vzťahu k deklarovanej výmere bilančného územia len časti FP 201, ktoré zahŕňa časť susedného pozemku v nájme (parc. č. xxxxxxxxx);

**Zrealizovaná stavba nie je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.**

**ODÔVODNENIE:**

**Pripomienkované časti, ktoré boli zhrnuté vo vydanej písomnosti č. MAGS OUIK 47867/2024-88786 zo dňa 15.02.2024 neboli v plnom rozsahu rešpektované.**

Opakovane upozorňujeme, že **účel objektu, ktorého dispozičné riešenie ostalo v pôvodnej podobe záhradnému domu nekorešponduje s deklaroványm účelom prechodného ubytovania – penziónu.**

**UPOZORNENIE:**

V textovej časti predloženej projektovej dokumentácie sú uvedené pozemky v nájme a to: 4030/2 a 4067/7, kde je riešený prístup na pozemok a statická doprava a časť pozemku 4029/1, ktorý rovnako susedí s pozemkom investora a ktorý bol započítaný do bilančného územia stavby.

Súčasťou riešenia musí byť o.i. zabezpečenie statickej dopravy v zmysle príslušnej normy v závislosti od účelu a prevádzky objektov.

**Toto záväzné stanovisko nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.**

Toto záväzné stanovisko nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou, s ktorými investičný zámer uvažuje, prípadne sú susediacimi nehnuteľnosťami, ani nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

V prípade, ak stavebník nenadobudne vlastnícke, resp. iné právo k nehnuteľnostiam, s ktorými uvažoval pri riešení investičného zámeru, hlavné mesto SR Bratislava si vyhradzuje právo na posúdenie upraveného riešenia investičného zámeru, ktoré vyplynulo z tejto skutočnosti.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov dáva žiadateľovi do pozornosti, že podľa § 140b ods. 4 stavebného zákona, veta prvá, je dotknutý orgán viazaný obsahom svojho predchádzajúceho záväzného stanoviska, ktoré vo veci vydal; to neplatí, ak došlo k zmene ustanovení právneho predpisu, podľa ktorých dotknutý orgán záväzné stanovisko vydal, alebo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých dotknutý orgán vychádzal.

Co: MČ Bratislava – Podunajské Biskupice  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

**Ing. arch. Juraj Šujan v.r.**  
hlavný architekt